

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣١

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٢٧,٩١ فدان

والمخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية

جزء من المجاورة الثالثة - الحى الثانى بمدينة الشيخ زايد

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٢٢٢) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٩ ببيع قطعة أرض

بمساحة ٢٧,٩١ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) جزء من المجاورة الثالثة -

الحى الثانى بمدينة الشيخ زايد لشركة إيوان للاستثمار والتنمية ؛

وعلى محضر تسليم قطعة أرض جزء من المجاورة الثالثة بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢٧,٩١ فدان ، بما يعادل ٦٦,١١٧٢٧٧ م^٢ لشركة إيوان للاستثمار والتنمية والمححر بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣١ ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٦ والمرفق به تعهد يفيد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛
وعلى ما يفيد سناد المصاريف الإدارية المقررة لأعمال المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٦ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ بين الهيئة وشركة إيوان للاستثمار والتنمية بشأن قطعة أرض «جزء من المجاورة الثالثة بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد» بمساحة ٢٧,٩١ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة الشيخ زايد ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢١ بجدولة القسط الرابع المستحق فى ٢٠١٦/٤/٢٧ ؛

وعلى الجدول الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٧ ؛
وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٠٥٦١٢) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٥ والمنتهى بأن الشركة قامت باستكمال المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد المتضمن الموقف المالى والعقارى للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إيوان للاستثمار والتنمية وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٧,٩١ فدان ، بما يعادل ١١٧٢٧٧,٦٦ م^٢ (فقط مائة وسبعة عشر ألفاً ومائتان وسبعة وسبعون متراً مربعاً لا غير و١٠٠/٦٦ من المتر المربع) المخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) بجزء من المجاورة الثالثة بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند الثالث من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً لشروطه المرفقة والجدول الزمنى المعتمد للمشروع .
مادة ٧ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
مادة ٩ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية فى مواعييدها ،
وفى حالة عدم الالتزام بذلك يتم إلغاء هذا القرار .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) على قطعة أرض بمساحة ٢٧,٩١ فدان

جزء من المجاورة الثالثة - الحى الثانى بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٦٤,٦٦٤ م^٢ ١١٧٢٧٧,٦٦٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٢٧,٩١ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٤١٣٢,٩٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٦,١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٣,٣٥ فدان ، أى ما يعادل ٢١٤٠٧٣,٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥,٤٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٣٠٨١,١٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٩,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية للمشروع ٣,٧٥ فدان ، أى ما يعادل ١٥٧٧٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢,٤٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٤,٢١٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولا - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١٢,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٤١٣٢,٩٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٦,١٦٪) من مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية للإسكان بالمشروع :

النوع	النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	النسبة البنائية كحد أقصى	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة قلع الأراضي م ^٢
الضيلات	(أ) منفصلة	٣٦	١	دور أرضي	(٤٠%) على الأراضي	٣٦	١٧٩٤٨,٦٩
	(ب) تويين هاوس	٣٠	٢	ودور أول	المسموح بالبناء عليها	٦٠	١٩٢١٠,٧٤
	(ج) عائلي	٣٦	١			٣٦	١٦٩٧٢,٥٥
	الإجمالي	١٠٢				١٣٢	٥٤١٣٢,٩٨

الاشتراطات البنائية للإسكان :

الاشتراطات العامة :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .

يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كمرافق خدمات ومساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي ولا تُشكّل في مجموعها وحدة سكنية .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية .

النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض الواحدة .

الارتفاع :

الارتفاع المسموح به : بدروم + أرضي + أول .

تلتزم شركة إيوان للاستثمار والتنمية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

الردود :

الردود أمامي ٤م - جانبي ٣م - خلفي ٦م .

في حالة طول واجهة القطعة يقل عن ٢٠م يسمح بعمل ردود جانبي ٥,٢م فقط

وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى .

الكثافة السكانية :

الحد الأقصى للكثافة السكانية : ٤٥ شخصاً/ فدان .

أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى
واشترطات الجهات المعنية .

يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات
دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

ثانياً - منطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٠٠٠٠٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٣٠٠٠٠ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النسبة البنائية			المساحة (م ^٢)	النشاط	البيان
الارتفاع	الردود	النسبة			
أرضى + أول	٦م من جميع	٢٠٪	٢١٥٤,٤٧	ناد اجتماعى	منطقة الخدمات (١)
أرضى + دورين	الجهات	٢٠٪	١١٩١٨,٨٢	تجارى- إدارى	منطقة الخدمات (٢)
			١٤٠٧٢,٢		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - إجمالى المساحة المخصصة للخدمات لا تقل عن (٨٪) ولا تزيد عن (١٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يتم ترك ٦م بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات .
- ٤ - يتم ترك ردود ٦م داخل حدود قطع أراضي الخدمات .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى .
- ٦ - يتم الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (بدروم + أرضى + أول) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية
جهاز مدينة الشيخ زايد عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء
مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها
عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ووفقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية
لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى شركة إيوان للاستثمار والتنمية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ
شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز)
وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية
بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى -
كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة
المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من عمرات وشبكة الرى
وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة
والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة لمنطقة الخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

